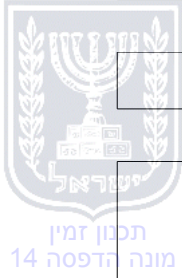


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0920991

חפ/1141 מג' - מסחר ומשרדים ברח' הולנד 2, דניה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

04/01/2023

להפקיד את התכנית

11/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא ברח' הולנד 2 פינת אנטוורפן 58, גוש 12255 חלקה 335. עפ"י התכנית המאושרת חפ/1141 ב' החלה על שטח המגרש היעוד המאושר הוא מרכז מסחרי. התכנית המאושרת חפ/1141 ב' לא קבעה אחוז הבניה המותר ולכן ההתייחסות לאחוז הבניה המותר היא בהתאם לסביבה (יעוד אזור מגורים א' מיוחד) - 32% ברוטו. שטח המגרש לצרכי חישוב זכויות הבניה: 824 מ"ר שטח בניה המאושר: $824 * 32\% = 263.68$ מ"ר כמו כן התכנית לא קבעה גובה מותר לבניה. בסביבה (יעוד אזור מגורים א' מיוחד) מותר להקים מבנים בני קומה אחת שגובה הממוצע של הבניין כולל מסד לא יעלה על 4 מ' מעל ק.ק.ט מדוד מהנקודה האמצעית של הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

לפי תכנית המתאר חיפה חפ/2000 המגרש נמצא בתת מתחם 8 - מתחם ההר וקריית חיים. בשכונת הוד הכרמל (דניה) לפי חפ/2000 ניתן להגדיל במסגרת תכנית את סך שטחי הבניה למטרות עיקריות מ-32% ל-45%. בשכונת הוד הכרמל (דניה) לפי תכנית המתאר חיפה חפ/2000 מותרת תוספת קומה אחת מעל המבנה ועד שתי קומות בחלק התחתון של המבנה, כלפי מטה (במדרון ההר), ובלבד שסך מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות. במגרש מוצע שינוי יעוד מיעוד מרכז מסחרי ליעוד מסחר ומשרדים תוך הריסת מבנה קיים המשמש למגורים. השטח העיקרי המוצע למסחר ומשרדים: 584 מ"ר (כ- 71% משטח המגרש). המבנה המוצע לבניה הוא בן 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת מרח' אנטוורפן וקומת חניון אליה נכנסים מכיוון רח' הולנד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/1141 מג' - מסחר ומשרדים ברח' הולנד 2, דניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0920991

שטח התכנית 0.824 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199627
קואורדינאטה Y	741368

1.5.2 תיאור מקום

המבנה בפינת הרחובות הולנד ואנטוורפן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	הולנד	2	

שכונה דניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12255	מוסדר	חלק	335	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1141 ב	800

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ 1141 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1141/ב' בתחומה	1705	1234		01/03/1971
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019
חפ/ מק/ 1400 / גב	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב בתחומה.	4896	4052		26/06/2000
חפ/ 1400 / יב	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב בתחומה.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 בתחומה.	4626			08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5293			29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה	5501	2102		28/02/2006



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		על תכנית זו.				
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי רקע	16: 54 26/03/2023	פנינה רוזנברג	26/03/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	סקר עצים בוגרים	12: 37 27/02/2023	אייל שפירא	21/02/2023	1	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים מנחה	16: 55 26/03/2023	אייל שפירא	26/03/2023	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה רקע	16: 55 26/03/2023	אלי אסיף	26/03/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 17 16/02/2022	פנינה רוזנברג	16/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורטל גולן סוויסה			חיפה	הולנד	2			Ortalgolan1@gmail.com
	פרטי	דוד סוויסה			חיפה	הולנד	2			david@neto.tech.ltd

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosenberg-arch.co.il
	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	מתו"פ מהנדסים תכנון	טירת כרמל	יזמה	2	077-9215552	077-9215552	eli@matop.co.il
אגרונום	אגרונום	אייל שפירא			חיפה	מקלף מרדכי (1)		04-9931290		eyal@agronomist.co.il
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 203.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה מסחרי חדש תוך תגבור זכויות הבניה למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מיעוד מרכז מסחרי ליעוד מסחר ומשרדים.
2. תגבור זכויות בניה.
3. שינוי הוראות בניה, קוי בניין, גובה ומס' קומות.
5. קביעת עצים לשימור ועקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

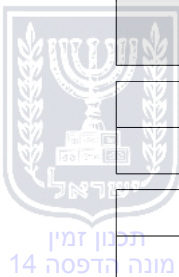
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
201		מסחר ומשרדים
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
201	מסחר ומשרדים	בלוק עץ/עצים לכריתה
201	מסחר ומשרדים	בלוק עץ/עצים לשימור
201	מסחר ומשרדים	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	824	מרכז מסחרי
100	824	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	825.46	מסחר ומשרדים
100	825.46	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יותר מסחר קמעונאי כולל שרותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים. לא יותרו שימושים כגון פאב, דאנס בר או עסקים מסחריים הפועלים 24 שעות ביממה.</p> <p>ב. יותרו שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, ושרותי רפואה.</p> <p>ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר חניה ושטחי שירות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. חניה: תותר חניה מקורה בעורף המגרש.</p> <p>2. מסחר ומשרדים:</p> <p>א. שטחי המסחר יפנו לכיוון הרחוב בלבד.</p> <p>ב. החזית המסחרית בקומת הקרקע תפותח כחזית פעילה לפחות ב- 50% מאורכה.</p> <p>ג. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.</p> <p>3. גגות:</p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים ולא יותרו עליות גג.</p> <p>2. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. גובה מתקני הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות הטכניות.</p> <p>4. מבנה אשפה: יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>לצורך הסדרת גישת הולכי רגל לאורך החזית המסחרית בתחום המגרש הפרטי תירשם בלשכת רשם מקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י הגאומטריה שתיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח לעסקאות- העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
90 (3)	2	8.75 (2)		50	סה"כ שטחי בניה 1064	410 (1)		70	584	824	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט.
- מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה מכיוון רח' אנטוורפן ויקבע סופית בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.
- במפלס החניון יותרו גם לובי, חדר מדרגות, מעלית, מחסנים, מתקנים טכניים וכד'.
- אופן חישוב שטחי השירות יהיה בהתאם להוראות תוכנית חפ/1400/שש/1.
- בקומת הקרקע הגובה תותר גלריה וכן תותר ארקדה, שטח לא יבוא במניין השטחים העיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח זה מיוחד לחניון ושטחי שירות נוספים.
- (2) מעל גובה זה יותרו מעקות, פירי מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים על גג המבנה. גובה המתקנים הטכניים על הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות. גובה קומת מסחר יהיה עד 4.75 מ'. גובה קומת משרדים יהיה עד 4 מ'.
- (3) מיועד לגזוזטראות.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין: על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות למסחר ומשרדים, התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>תנאי לקליטת הבקשה להיתר הבניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תהיה ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף בקנ"מ 1:250 ותציג את:</p> <p>א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, מפלס הכניסה הקובעת, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, חניונים, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.</p> <p>ב. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית, מיקום רחבת כיבוי האש.</p> <p>ג. הסדרת כל התשתיות לרבות המערכות הנלוות (מערכות טכניות במבנה, תברואה, ניקוז, חיבורי מים, מערכות השקיה, צובר גז, פילרים, פתחי אוורור) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>ד. הגיאומטריה הסופית של תחום זיקת ההנאה לאורך החזית המסחרית.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
6.4	חשמל
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, מונח הדפסה 14, תכנון זמין</p> <p>בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.(תאמ על עמוד)2 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה0.3 מ'</p>	



חשמל	6.4
	<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.. מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' (מציר הקו) ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.....35 מ' (מציר הקו) ז. כבלי חשמל מתח נמוך.....0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה.....3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון.....בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת.....1 מ' יא. שנאי על עמוד.....3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>בעל היתר הבנייה יעתיק על חשבונו, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית, בתיאום עם חברת החשמל."</p>
ניהול מי נגר	6.5
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי. התכנית תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי, כמפורט בתמ"א 1, פרק מים, סעיף 7.1. א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע או תובטח התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו על ידי רשות המים. ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה/איגום/ השהייה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. ו. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר : - כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות. - באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.</p>

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>- ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. ישמר מרחק שך 4 מ' בין כל בניה מגזע עצים המסומנים לשימור. בשלב הרישוי יתאפשר מרחק מצומצם יותר של עד 3 מ' באישור פקיד היערות, המרווחים יצומצמו בהתאם.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים השכנים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'</p> <p>ח. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א.מים וביוב:</p> <p>1. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p>	

2. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.

3 מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
ב. אספקת מים

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל
2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.

4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.

5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ג. ביוב

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

3. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

4. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש היתר.

ד. ניקוז ותיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

4. כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.

5. באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.

6. ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.

7. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים.

8. במידה ויתוכננו משטחי חנייה עיליים, מעל קרקע טבעית, יש לבחון ביצוע המיסעות בריצוף מחלחל. תפיסת מי הנגר באזורים המרוצפים תעשה באמצעות שיפועים מתאימים או באמצעות תעלת ניקוז המובילה את עודפי המים לבור החדרה או אזור השהיה.

9. במידה והפתרון לניהול הנגר כולל בורות חילחול, הבורות יבוצעו על פי פרט סטנדרטי.

10. יש להבטיח במסגרת התכנון הפרדה בין מי הנגר הנוצרים במגרש לבין הנוצרים בשטח הציבורי בהיבט של שפיכה חופשית, כלומר יש למנוע הצפת מגרש נמוך ממפלס הרחוב ממי גשם הנוצרים בשטח הציבורי ומאידך מניעת מעבר מים בשפיכה חופשית של מי נגר הנוצרים במגרש



תשתיות	6.9
<p>בשפיכה חופשית למדרכה או לשטח הציבורי הצמוד</p> <p>10. יש להבטיח במסגרת התכנון שמי הנגר של המגרש לא יגיעו לשטחי המגרשים השכנים.</p> <p>ה. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ט. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקלטים	6.11
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	ל.ר	1

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך כ - 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14